

P y D PREDICCIÓN y DIAGNOSTICO

DIRECTOR: ANTONI ESPASA

Nº20, Octubre 1997

Laboratorio de Predicción y Análisis Macroeconómico. Instituto Flores de Lemus. Universidad Carlos III de Madrid

LA RECUPERACION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION: SITUACION ACTUAL Y PERSPECTIVAS PARA EL CONJUNTO DE 1997¹

LA RECUPERACION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION: SITUACION ACTUAL Y PERSPECTIVAS

El sector de la construcción registró en 1996 un retroceso medio del -2,2%, en términos de su Valor Añadido Bruto, según la CNTR. No obstante, a lo largo del presente año esta actividad ha ido mejorando, hasta alcanzar un crecimiento interanual nulo en el segundo trimestre de 1997. Otros indicadores relativos al sector muestran una visión menos pesimista en 1996 y una recuperación en 1997. Por componentes, se observa un comportamiento diferenciado, mientras que la edificación residencial crece a buen ritmo, la no residencial presenta un menor dinamismo, aunque con tasas positivas. Por último, la obra civil ha registrado caídas, aunque cada vez con menor intensidad, derivadas de la política de contención del gasto público seguida en los años recientes. Dada la buena marcha de la actividad económica general y la disminución de los tipos de interés, entre otros factores, es previsible que la construcción aumente su dinamismo en lo que queda del año, que se podría cerrar con un crecimiento medio en torno al 1,5%, mejoría que se prolongaría a 1998, pudiendo alcanzar en dicho año una tasa del 4,5%.

El año 1996 fue bastante negativo para el sector de la construcción. Según la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR), el Valor Añadido Bruto (VAB) descendió un -2,2% en media en dicho año respecto a 1995. Esta caída contrasta con los crecimientos alcanzados por el resto de los sectores productivos. Por otra parte, cabe señalar que tras los elevados niveles alcanzados a principios de la presente década, debido, en parte, a los Juegos Olímpicos de Barcelona y la Exposición de Sevilla, el sector de la construcción disminuyó notablemente su actividad, llegándose a registrar tasas negativas de cierta intensidad en los años 1992 y 1993, y aunque con posterioridad este sector experimentó una mejoría no ha conseguido

alcanzar los niveles de actividad registrados en los años previos a la crisis.

Según los datos de la CNTR, a mediados de 1995 el sector de la construcción comenzó a mostrar de nuevo síntomas de un menor dinamismo, que se fue acentuando hasta llegar a registrar tasas interanuales negativas desde el segundo trimestre de 1996, siendo la de mayor intensidad la correspondiente al tercer trimestre, fecha a partir de la cual se observa una **mejoría que se ha intensificado en el primer semestre de 1997**, llegando a registrar un crecimiento interanual nulo en el segundo trimestre de este año (véase gráfico 1).

¹Este informe ha sido elaborado por M^a Dolores García, Antoni Espasa y José Manuel Martínez.

Cabe señalar que este cambio de coyuntura se ha producido con posterioridad al registrado por el PIB. Este hecho reviste especial relevancia, ya que es habitual considerar a este sector como adelantado respecto de los puntos de giro o cambio de fase coyuntural de la actividad económica. Así, se le suele asignar el papel de locomotora de la economía, ya que es un sector del que dependen un elevado número de ramas de actividad, a pesar del peso relativamente pequeño que tiene en el PIB (8% en 1996). No obstante, los datos de la CNTR, con una perspectiva histórica desde 1970, no apoyan tal caracterización de indicador adelantado al sector de la construcción.

No obstante, las cifras reflejadas por la CNTR sobre el sector de la construcción han sido motivo de controversia entre los analistas, al existir un conjunto de indicadores que presentan una imagen menos pesimista. En concreto, los datos de empleo, tanto de la Encuesta de Población Activa (EPA) como los de afiliados a la Seguridad Social, ponen de manifiesto una importante recuperación del empleo en 1996 y en el primer semestre de 1997. Así, según la EPA, el número de ocupados creció un 3,6% en 1996 y entorno al 9% en el primer semestre del presente año, tasas muy elevadas a pesar del efecto que el cambio del seccionado pueda haber ocasionado (ver PyD nº 16, de mayo). Por otra parte, los afiliados (incluidos los autónomos) aumentaron un 0,3% en 1996 y un 4,7% en los primeros nueve meses de 1997. A partir de estas cifras, se obtiene como resultado que la productividad del sector de la construcción experimentó importantes retrocesos en el período citado, lo que no parece muy congruente.

Como consecuencia de lo expuesto, y teniendo en cuenta que la CNTR no proporciona información desagregada del sector de la construcción, en lo que sigue se utiliza la Encuesta de Coyuntura de la

Industria de la Construcción (ECIC) elaborada por el Ministerio de Fomento. Al respecto cabe señalar que la información reflejada por esta encuesta se refiere al valor de los trabajos realizados por las empresas, lo que no es directamente comparable con el concepto de VAB, al margen de que en este caso no se trata de series de ciclo tendencia como las de la CNTR. Por otra parte, la ECIC no recoge información relativa a los autónomos, por lo que sus cifras pudieran estar sesgadas a la baja, en especial en lo referente a la construcción residencial, actividad en la que trabajan más autónomos. No obstante, a pesar de las discrepancias metodológicas que existen con la CNTR, proporciona una visión adecuada de la marcha del sector de la construcción.

Según la ECIC, el valor de los trabajos realizados por las empresas descendió en media en 1996 un -1,7%, respecto de 1995. Aun cuando esta cifra es negativa al igual que la reflejada por la CNTR, en este caso la intensidad de la caída es menor. Además el perfil seguido a lo largo de dicho año difiere notablemente del de la CNTR. Así, en el primer semestre de 1996 se registró un retroceso interanual en torno al 5%, que fue superado en la segunda mitad del año, en que se registraron tasas de crecimiento positivas. **En los primeros seis meses de 1997, se observa una prolongación e intensificación de la recuperación registrada desde mediados de 1996, con un segundo trimestre acelerado respecto del primero.**

Esta variable aun cuando no es excesivamente irregular, presenta oscilaciones de corto plazo, que son irrelevantes desde el punto de vista del análisis coyuntural y pueden proporcionar señales falsas, por lo que han de ser eliminadas para un correcto diagnóstico. Al respecto, la serie de tasas de

crecimiento medio de cuatro trimestres sobre la media de los cuatro trimestres anteriores -T(4,4)- centrada constituye una medida adecuada del crecimiento subyacente de esta variable, y se encuentra en fase con los crecimientos básicos, en este caso los trimestrales.

El gráfico 2 refleja que el crecimiento subyacente del valor de los trabajos se ha estabilizado en los últimos trimestres de 1996 y el primer semestre de 1997, en tasas en torno al 1,8%, tasa positiva que contrasta con los retrocesos registrados en 1995 y principios de 1996. Este comportamiento es compatible con el reflejado por las tasas interanuales, anteriormente comentadas, que por una parte no están centradas respecto de los crecimientos básicos y, por otra, están contaminadas por oscilaciones de corto plazo, con lo que la aceleración registrada en el segundo trimestre de 1997 es atribuible a factores transitorios.

Atendiendo al tipo de construcción se observa un comportamiento diferenciado de los componentes. Así, mientras que la construcción en edificación ha registrado crecimientos positivos de cierta entidad, la obra civil ha experimentado tasas negativas.

La construcción en edificación viene presentando un comportamiento muy dinámico, debido principalmente a la construcción residencial, ya que la no residencial presenta crecimientos más atenuados. En efecto, **la edificación residencial muestra las tasas más elevadas de toda la construcción**, en los últimos períodos su crecimiento subyacente se ha situado en torno al 6%. Además, tal como se ha expuesto, la ECIC no recoge información sobre los autónomos, por lo que esta estimación estará sesgada a la baja y, como consecuencia, el total de la edificación. Este sector se ha visto afectado positivamente por la bajada de los

tipos de interés hipotecarios en los últimos años así como por el aumento de las rentas reales de las familias, derivado de la recuperación del empleo y de los salarios reales, consecuencia de la desaceleración de la tasa de inflación, y una mejoría del nivel de confianza de las familias. Estos factores garantizan la continuación del dinamismo de la edificación residencial en los trimestres siguientes, que se verá favorecido además por la buena marcha de la economía en general.

Indicadores adelantados de la edificación residencial, como los visados de obra nueva o las viviendas iniciadas han experimentado una notable recuperación desde finales de 1996, lo que garantiza el dinamismo futuro de este tipo de construcción.

Por su parte, **la edificación no residencial presenta un comportamiento más oscilante, como refleja el gráfico 2. Ello es consecuencia de que este subsector es mas dependiente de la marcha de la economía que la edificación residencial**, ya que esta última está influida por factores demográficos, de escasez de suelo, entre otros, que no siguen la dinámica coyuntural. Así, tras el mínimo alcanzado en el segundo semestre de 1995, este subsector experimentó un proceso de mejoría que ha durado en torno a un año, atenuando, posteriormente, sus ritmos de crecimiento, en concordancia con el PIB (en tasas intertrimestrales). No obstante, la buena marcha de la economía en general hace prever un comportamiento positivo de la construcción no residencial en lo que resta de 1997, lo que confirma la información proporcionada por indicadores de tipo adelantado como los visados. En concreto, para el conjunto del año se espera una tasa positiva, lo que supone una recuperación en relación a 1996, en que se registró un ligero retroceso (-0,4).

Por último, **la obra civil es el subsector**

que con mayor intensidad ha acusado la falta de dinamismo de la construcción. Ello es consecuencia, principalmente, de la política restrictiva de contención del gasto que los distintos gobiernos han puesto en práctica. A lo anterior se puede añadir la debilidad del crecimiento económico en general. No obstante, desde principios de 1996, la obra civil está atenuando su ritmo de caída, llegando a registrar un crecimiento subyacente nulo en el segundo trimestre de 1997. Es previsible que este tipo de construcción continúe este proceso de recuperación, que se verá favorecido, por otra parte, por la puesta en marcha del plan de cofinanciación privada de la inversión pública en infraestructuras.

Otros indicadores de la actividad de la construcción como el consumo aparente de cemento y el número de afiliados a la Seguridad Social reflejan asimismo la recuperación del sector. Así, en el primer caso, tras los retrocesos experimentados a lo largo de 1996, en 1997 el consumo de cemento ha crecido a buen ritmo, llegando a registrar un crecimiento interanual del 9,9% en el tercer trimestre. Para el conjunto de los nueve primeros meses esta variable ha aumentado un 7% en media, frente a un descenso del -3,1% en el mismo período de 1996. En lo que respecta a los datos de empleo, el número de afiliados creció un 4,7% en los tres primeros trimestres de 1997, frente a una caída del -0.1% en 1996.

No obstante, hay que señalar que, en el actual ciclo por el que atraviesa la economía española, no cabe esperar tasas de crecimiento muy elevadas y, en todo caso, serán menores que las registradas en el ciclo de mediados de los 80, en los que se produjo un gran auge inmobiliario, con claros signos especulativos.

En aquellos momentos España mostraba ritmos de crecimiento muy elevados y estaba de moda entre los inversores

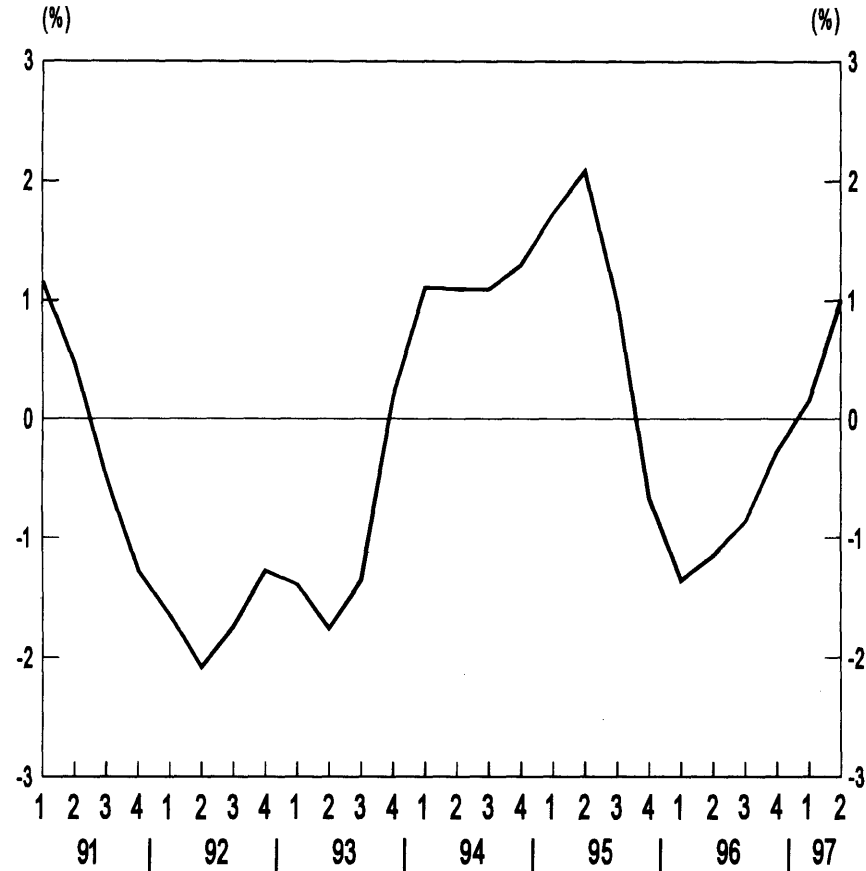
extranjeros, lo que dio lugar a un elevado número de construcción de viviendas, oficinas y zonas industriales que, con posterioridad, se tradujo en un elevado nivel de stocks en el sector, al desacelerarse la economía. Ello fue especialmente relevante en el sector no residencial y concretamente en el subsector de oficinas. Todo ello dio lugar a una explosión de la burbuja especulativa con importantes bajadas, en algunos casos, de los precios. En lo que respecta a la obra civil, hay que señalar la realización de importantes inversiones en infraestructuras y edificaciones con motivo de los Juegos Olímpicos y la Exposición Universal de Sevilla.

Tanto el exceso de oferta en el sector como el freno de la inversión pública en obras de construcción, con ausencia de importantes proyectos como los citados, condujeron al sector a una importante crisis en el año 1993, sin que se haya alcanzado, con posterioridad, los niveles de actividad registrados antes de la crisis, si bien está experimentando una mejoría.

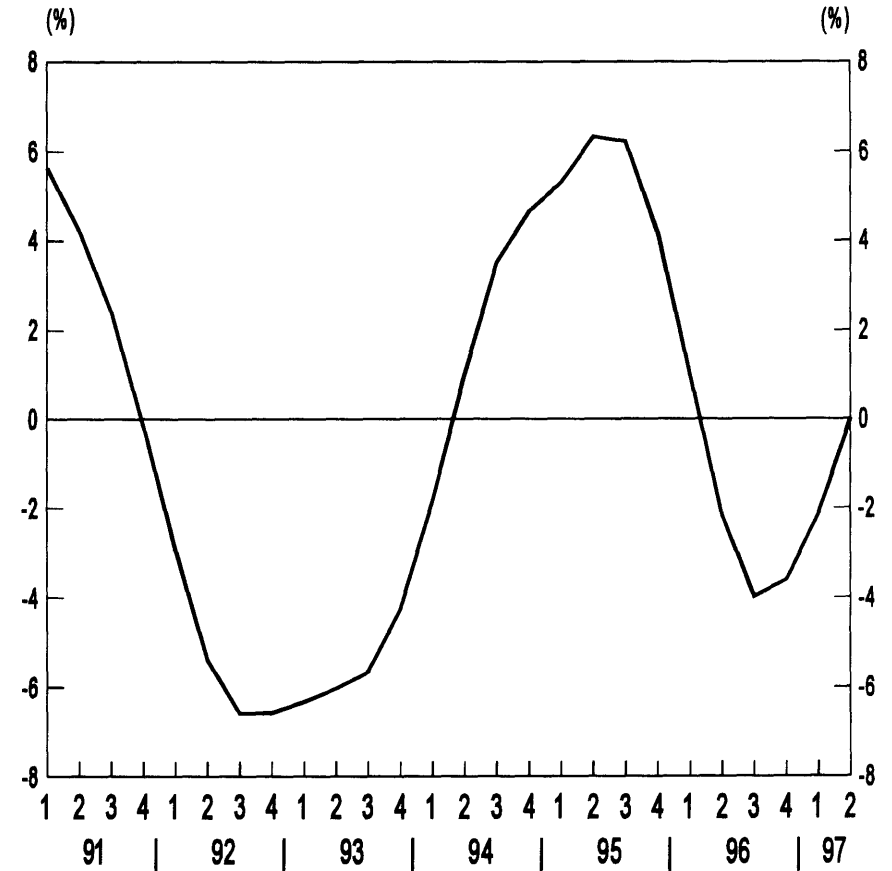
La situación descrita del ciclo de los 80 no es fácilmente repetible, sino que las previsiones apuntan hacia una evolución más equilibrada en sintonía con la de la actividad económica en general. **En concreto, se espera que el sector de la construcción registre un crecimiento medio para el conjunto de 1997 en torno al 1,5%, tasa que supone una importante recuperación, en comparación con el retroceso experimentado en 1996, que continuará en 1998, pudiendo alcanzarse en dicho año una tasa del 4,5%.**

VALOR AÑADIDO BRUTO DE LA CONSTRUCCION. Ptas. constantes

Tasas Intertrimestrales



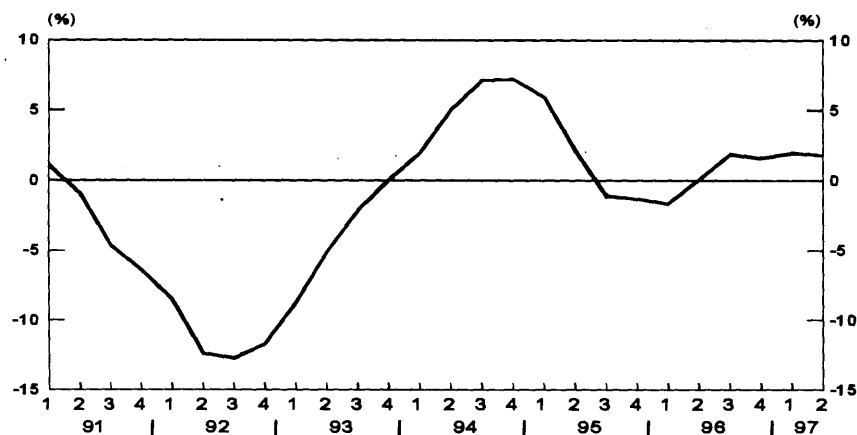
Tasas Interanuales



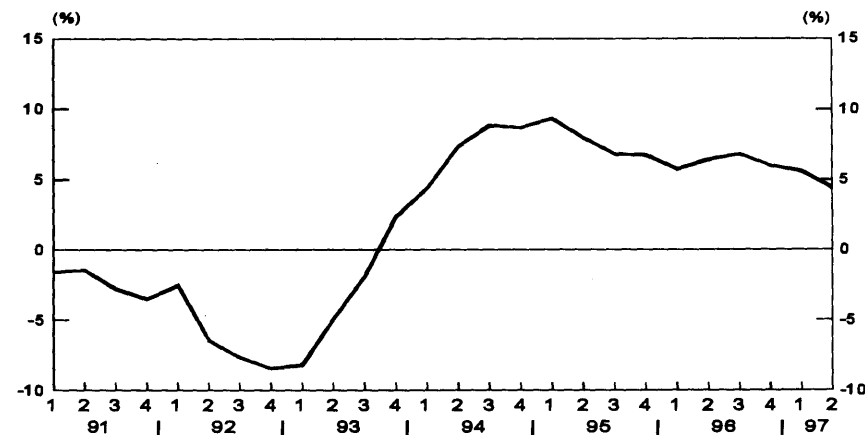
VALOR DE LOS TRABAJOS REALIZADOS POR LAS EMPRESAS

Crecimiento subyacente, T(4,4) centrada

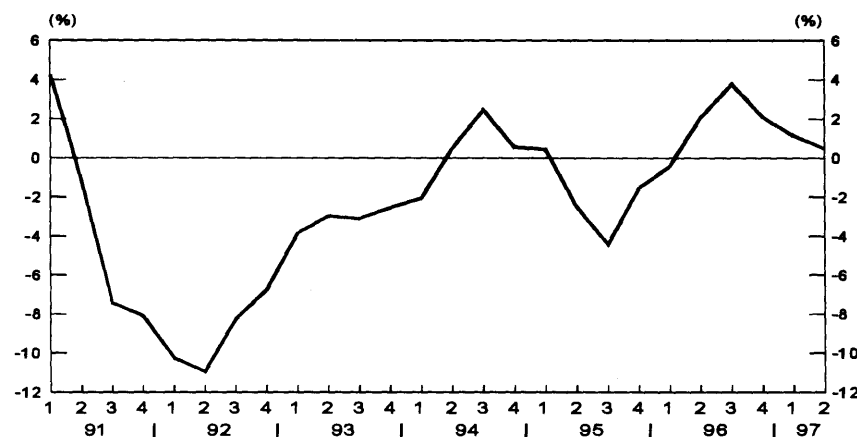
TOTAL



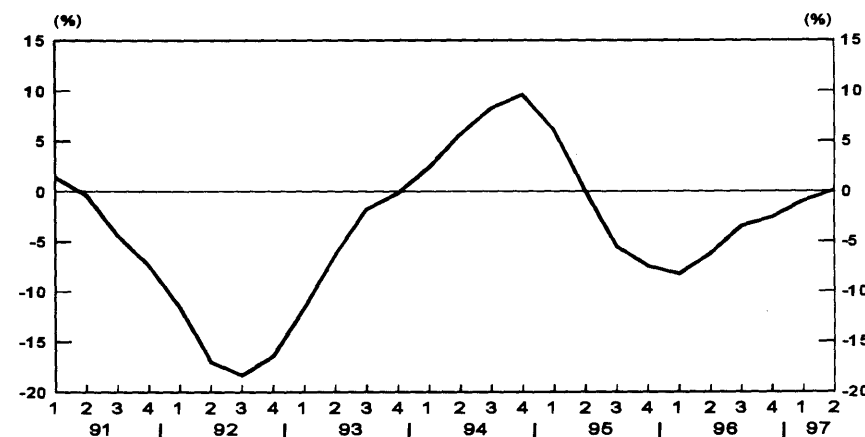
EDIFICACION RESIDENCIAL



EDIFICACION NO RESIDENCIAL



OBRA CIVIL



Fuente: ECIC (MOPTMA) y elaboración propia

Nota: Se han utilizado predicciones para obtener los datos correspondientes a 97:1 y 97:2

PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO

*Laboratorio de Predicción y Análisis Macroeconómico
Instituto Flores de Lemus de Estudios Avanzados en Economía
Universidad Carlos III de Madrid.*

SUSCRIPCIÓN PARA 1998: 15.000 Ptas. (IVA incluido)

NOMBRE Y APELLIDOS:
DIRECCIÓN
POBLACIÓN
TELÉFONO FAX
N.I.F. FECHA.

MODO DE PAGO

[] Adjunto talón bancario nominativo a Universidad Carlos III de Madrid por ptas.....

Enviar a la atención de Reyes Hernández. Laboratorio de Predicción y Análisis Macroeconómico, Instituto Flores de Lemus de Estudios Avanzados en Economía. Universidad Carlos III de Madrid. Calle Madrid 126. 28903 Getafe. Madrid. Las consultas sobre estas suscripciones pueden realizarse a la misma persona en el teléfono 6249889, fax 6249305, o por correo electrónico reyesh@est-econ.uc3m.es.

**TEMAS TRATADOS EN NÚMEROS ANTERIORES DE
PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- * El favorable comportamiento del sector exterior. Balanza de pagos: Situación actual y perspectivas para el conjunto de 1997 (nº 19, Septiembre 1997)
- * El fortalecimiento del consumo privado y la recuperación económica (nº 18, agosto 1997)
- * La recuperación de la actividad industrial: situación actual y perspectivas (nº 17, junio 1997)
- * La ocupación y la actividad económica: situación actual y predicciones para 1997 (nº 16, mayo 1997)
- * La contribución del sector exterior al crecimiento económico actual, la Balanza de Pagos en 1996 y predicciones para 1997 (nº 15, abril 1997)
- * La mejoría de la actividad industrial y la recuperación económica (nº 14, marzo 1997)
- * El avance moderado del consumo privado en la actual fase expansiva (nº 13, febrero 1997)
- * Predicciones macroeconómicas (nº 12, enero 1997)
- * Sector exterior: Balanza de Pagos por cuenta corriente, evolución y perspectivas (nº 11, diciembre 1996)
- * Estimación real del empleo en 1995 y previsiones para 1996 (nº 10, noviembre 1996)
- * La debilidad de la actividad en la construcción (nº 9, octubre 1996)
- * La actividad industrial y la debilidad de la recuperación económica (nº 8, septiembre 1996)
- * Sector exterior: Balanza de Pagos por cuenta corriente, evolución y perspectivas (nº 7, julio 1996)
- * El consumo privado en 1995 y predicciones para 1996 (nº 6, junio 1996)
- * La producción industrial: crecimiento actual y perspectivas futuras (nº 5, mayo 1996)
- * La ocupación en 1995 y predicciones para 1996 (nº 4, abril 1996)
- * La actividad industrial y predicciones para 1996 (nº 3, marzo 1996)
- * Coyuntura de la Construcción (nº 2, febrero 1996)

**PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO ES UNA PUBLICACIÓN PATROCINADA POR LA FUNDACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID**